

NL.IMRO.1740.bpOPherenlandwest-ont1

Bestemmingsplan

"Herenland West, Opheusden"

Ontwerp



gemeente
Neder-Betuwe

27 september 2023

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het plan	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldende plannen	5
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Conclusie	20
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Verkeer & parkeren	21
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	23
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	26
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Geur	31
4.7 Externe veiligheid	32
4.8 Waterhuishouding	36
4.9 Ecologie	39
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	42
4.11 Leidingen	44
4.12 Explosieven	37
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	46
5.1 Algemeen	46
5.2 Inleidende regels	46
5.3 Bestemmingsregels	46
5.4 Algemene regels	47
5.5 Overgangs- en slotregels	48
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 7 Procedure	50
7.1 Overleg	50
7.2 Ontwerpfase	50
7.3 Vaststellingsfase	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van het nieuwe woongebied Herenland-West met 111 woningen, Herenland-West is een nieuwbouwlocatie die al in 2003 in de Structuurvisie 'Kernen Gemeente Neder-Betuwe' is vastgelegd. In de structuurvisie Neder-Betuwe 2018 is deze locatie opnieuw opgenomen.

De uitwerking en ontwikkeling van Herenland is opgedeeld in 5 fasen. Fase 1, 2 en 3 bestonden uit de bouw van 112 woningen. Hiervan is een deel gerealiseerd met het bestemmingsplan 'Herenland Fase 3', vastgesteld op 19 december 2013 en 'Herenland fase 3a', vastgesteld op 24 september 2020. Herenland West gaat over de bouw van de resterende woningen.

Gelijktijdig met de uitwerking van de woningbouwplannen is de gemeente Neder-Betuwe de aanleg van de randweg rond Opheusden aan het voorbereiden. Hiervoor is een aparte ruimtelijke procedure gevolgd. De randweg krijgt zuidelijk van Herenland-West een aansluiting op de wijk. Zuidelijk van deze aansluiting wordt de mogelijkheid gezien om ook woningen te realiseren. Dit terrein is in dit bestemmingsplan daarom ook meegenomen.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van de nieuwe woningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het grootste deel is gelegen aan de westzijde van Opheusden dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Neder-Betuwe. Het is gelegen tussen de Nannenbergsstraat en de Hamsestraat. Zuidoostelijk gelegen van het plangebied liggen de reeds gerealiseerde delen van Herenland. Het plangebied bestaat voor een deel uit het agrarische gebied langs de Hamsestraat. Ten noorden van het plangebied ligt de lintbebouwing van de Hamsestraat. Ten zuiden van de locatie zijn sportvelden en de spoor aanwezig. Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd ten behoeve van de woning aan de Hamsestraat 77. Daarnaast zijn er enkele agrarische opstallen aanwezig. Op dit deel van het plangebied wordt de woningbouw van 111 nieuwe woningen mogelijk gemaakt in verschillende woningtypes en prijscategorieën. In de volgende afbeelding zijn beide delen van het plangebied zichtbaar.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied

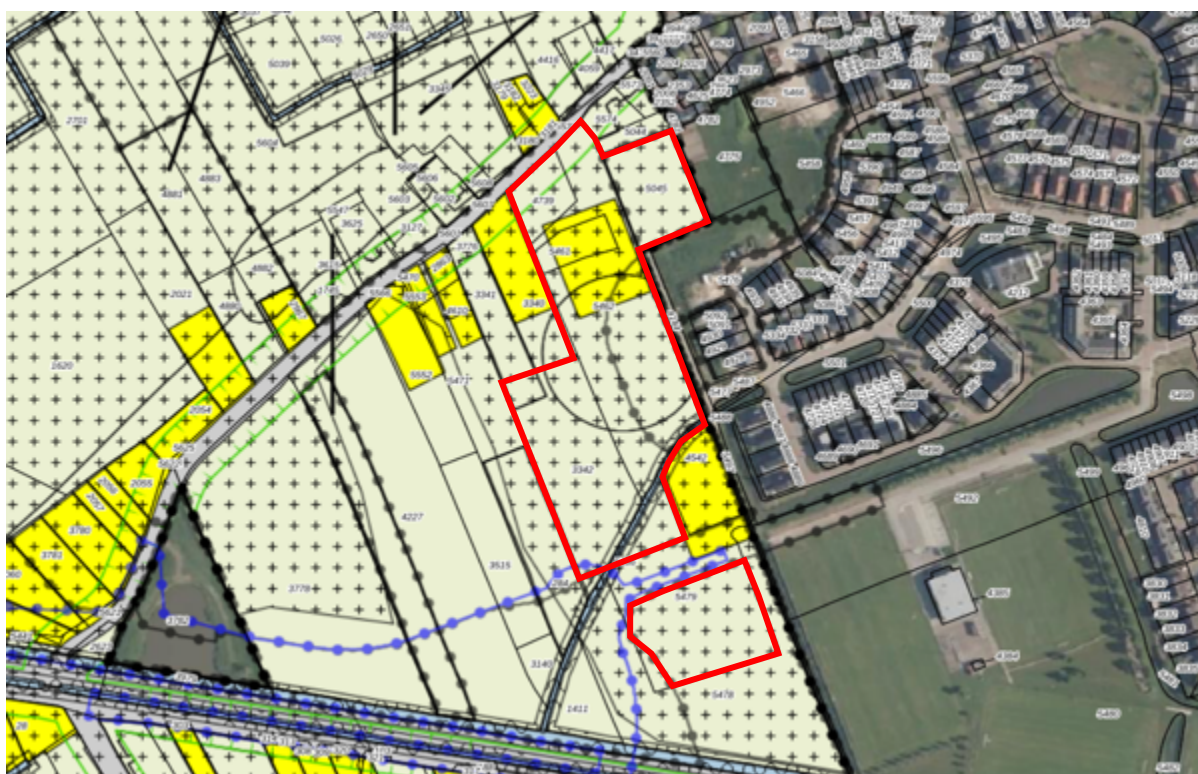
1.3 Geldende plannen

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Kesteren', dat op 8 april 2014 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe is vastgesteld;
- 'VAB-beleid'. Dit plan is op 9 maart 2017 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe vastgesteld;
- 'Parapluregeling Parkeren', dat op 27 september 2018 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe is vastgesteld;
- 'Plattelandswoningen'. Dit plan is op 21 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe vastgesteld;
- 'Parapluplan 2020', dat op 24 september 2020 is vastgesteld.

De gronden van het plangebied die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren 2014' kennen voor het plangebied de volgende bestemmingen (zie afbeelding 1.3):

- De enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Water';
- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waterstaat – Beheerszone watergang'.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Kesteren" (2014) met daarin zichtbaar het plangebied.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, teelt op folie, worteldoek of goten, het weiden van dieren, bijbehorende voorzieningen, landschappelijke beplanting, watergangen en daarbij behorende voorzieningen en extensief dagrecreatie medegebruik.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning, bijbehorende voorzieningen en landschappelijke beplanting. Per bestemmingsvlak is één woning – respectievelijk het bestaande aantal woningen toegestaan.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, extensief dagrecreatief medegebruik, watergangen en bijbehorende oeverzones en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan waterpartijen.

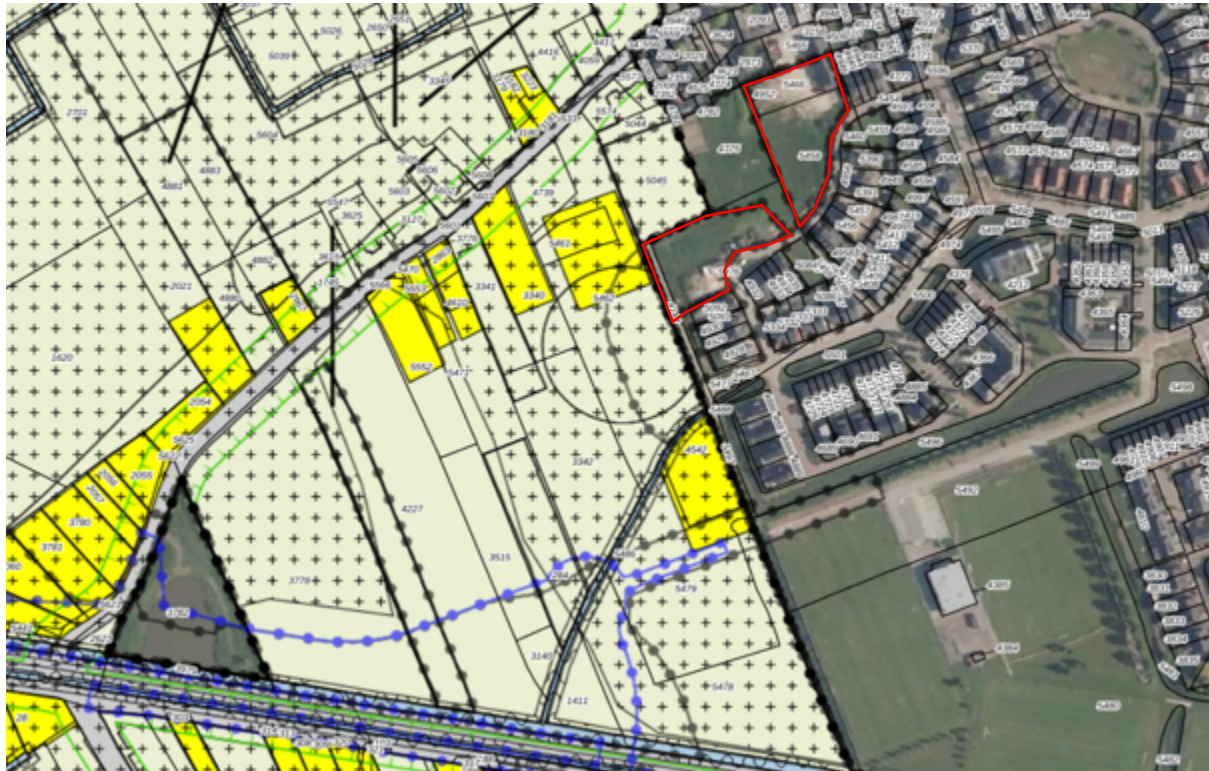
De voor 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. Voor 'Waarde – Archeologie 4' gelden strengere regels wanneer een oppervlak binnen deze bestemming nieuw wordt bebouwd dan bij 'Waarde – Archeologie 5'.

De voor 'Waterstaat – Beheerszone watergang' loopt dwars door het plangebied. De met deze bestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, het beheer en verbeteren van de watergang en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De beoogde ontwikkeling is op basis van de geldende bestemmingsplannen en in het bijzonder de aan de vigerende bestemmingen verbonden gebruiksbepalingen en daaraan verbonden regels niet mogelijk. Om die reden dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voor het noordwestelijk deel van het plangebied is recent het bestemmingsplan Herenland fase 3a vastgesteld. Dit deel heeft ook de bestemming 'Agrarisch'.

De oostelijk gelegen delen maken deel uit van het bestemmingsplan Herenland. Op grond van dit plan zijn deze delen bestemd als 'Woongebied, nader uit te werken'. Het bestemmingsplan Herenland is uit 2001. De gronden maken onderdeel uit van de plannen die eerder voor Herenland zijn opgesteld en worden in dit bestemmingsplan meegenomen en tot woongebied bestemd. De volgende afbeelding toont de ligging van de delen van het bestemmingsplan die vallen binnen het bestemmingsplan Herenland uit 2001.



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Kesteren" (2014) met daarin aangeduid de ligging van de delen waarvoor het bestemmingsplan 'Herenland' (2001) geldt.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft voor het overgrote deel agrarische percelen en is gedeeltelijk bebouwd ten behoeve van de woning aan de Hamsestraat 77. Het plangebied is nog niet ontsloten. Wel zijn omliggende wegen zoals bij Herenland fase 3 gereed om het plangebied in toekomst te ontsluiten. In het plangebied is de overheersende slagenstructuur in het landschap goed zichtbaar. Deze slagenstructuur is afkomstig uit de tijd dat het landschap in cultuur werd gebracht. De watergangen die zijn aangelegd hebben een waterhuishoudkundige functie.

2.1 Toekomstige situatie

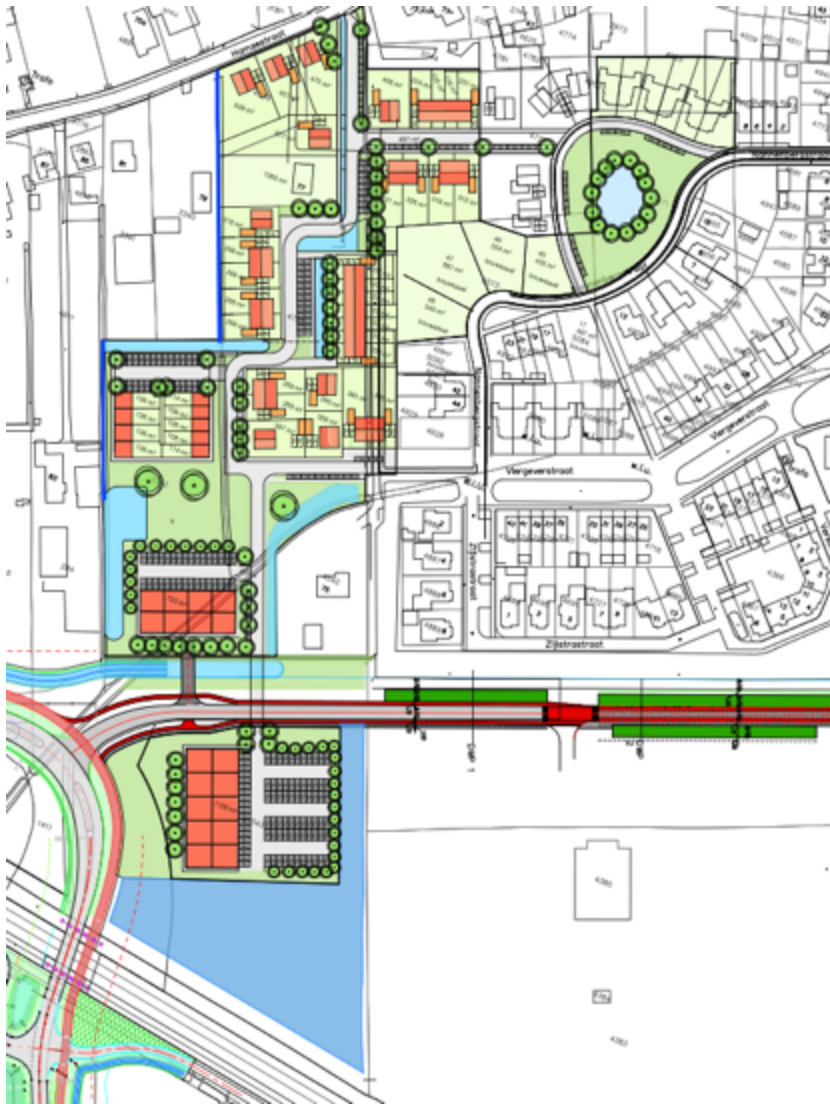
Het voorliggende plan vormt een volgende fase van de ontwikkeling van Herenland, namelijk Herenland West.

Er wordt in totaal 111 woningen bestemd in de vorm rijwoningen, half vrijstaande woningen vrijstaande woningen en appartementen. 30% van het aantal woningen buiten de plandelen van die onderdeel zijn van het vigerend plan Herenland uit 2001 is sociale huur. Om in de toekomst te kunnen inspelen op actuele volkshuisvestelijke opgaven is het mogelijk om meer woningen toe te staan mits dit milieutechnisch, ruimtelijk (stedenbouwkundig en verkeerskundig) en volkshuisvestelijk haalbaar blijkt te zijn. Ook in het geval het aantal woningen zal toenemen geldt dat 30 % van het aantal sociale huur dient te zijn.

De structuur van de wijk is gebaseerd op de eerder besproken slagenstructuur in het landschap. Ook zijn bestaande watergangen in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. De woningen aan de Hamsestraat zijn in de lintstructuur van deze straat gepositioneerd.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied in de nabijheid van de nieuwe aansluiting van de in voorbereiding zijnde randweg worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen markeren de nieuwe entree van het dorp. Het zuidelijke gebouw bestaat uit vijf bouwlagen. Dit gebouw is gelegen in een omgeving die veel openheid heeft. Het gebouw direct ten noorden van de nieuwe randweg bestaat uit drie bouwlagen. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogte van de rest van de woonwijk en bestaande omgeving.

De volgende afbeelding toont het noordelijk deel van het plangebied met daarin de verkaveling van de 111 geplande woningen.



Afbeelding 2.1: verkaveling van het plangebied

Het plangebied wordt ontsloten op vier plekken via een nieuw aan leggen weg ontsloten. Enerzijds wordt het plangebied via de Vergeverstraat ontsloten en op het nog te realiseren woongebied Herenland fase 3a. Anderzijds wordt noordelijk een nieuwe ontsluiting via de Hamsestraat mogelijk gemaakt. In het zuiden zal een ontsluiting op de nog aan te leggen randweg rond Opheusden mogelijk worden gemaakt.

Bewoners parkeren op eigen erf. Voor bezoekers is het mogelijk om in de straat te parkeren. Bij de twee appartementengebouwen is een parkeerterrein gepland. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezighouden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de gebieden die zijn aangewezen als gebieden met een nationaal ruimtelijk belang zoals genoemd in de SVIR.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Uit jurisprudentie¹ volgt dat voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in onderlinge samenhang moet worden gezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 111 inclusief aansluiting op de Hamsestraat, Viergeverstraat en Herenland fase 3a en zuidelijk op de nog aan te leggen randweg mogelijk. Het betreft een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is niet binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Als een woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Ja, de ontwikkeling van 111 woningen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

¹ Zaaknummer ECLI:NL:RVS:2016:2508, www.rechtspraak.nl

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Er is een hoge vraag naar woningen in de gemeente Neder-Betuwe, vooral in de groeikernen waaronder Opheusden. In de afgelopen 20 jaar is er met nieuwbouw gemixt gebouwd. Maar er zijn nog steeds onvoldoende rijwoningen in de koopsector: 65% van de rijwoningen is namelijk huur.

Gemengd bouwen in woningtypen geeft ook hier de kans om te bouwen voor diverse doelgroepen. Qua huishoudens en inkomen is circa 34% van de huidige huishoudens van Opheusden afhankelijk van lage segment in huur en koop. Er zal daarmee meer doorstroming binnen het dorp op gang komen. De behoefte is concreet en de ontwikkeling is voorzien in het woningbouwprogramma.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied, maar maakt er (nog) geen deel van uit.

Vraag 4. Waarom kan de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden?

In Opheusden zijn nauwelijks inbreidingsmogelijkheden. Het dorp is compact van opzet. Binnen het stedelijk gebied zijn er basisvoorzieningen die behouden moeten blijven. Ook zijn er vrijwel geen bedrijfsmatige activiteiten die verplaatst kunnen of moeten worden.

De weinige inbreidingslocaties die het dorp beschikbaar heeft of krijgt voor woningbouw zijn al als projecten in het woningbouwprogramma opgenomen. Om aan de vraag qua aantal woningen te voldoen is er meer ontwikkelgebied nodig en is uitbreiding van het stedelijk gebied noodzakelijk. De ontwikkeling is gesitueerd direct grenzend aan de bestaande dorpsrand. Het gekozen gebied kent geen wezenlijke landschappelijke of cultuurhistorische kenmerken die als gevolg van de woningbouwontwikkeling vernietigd zouden worden.

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 3.2.3. van deze toelichting.

3.1.4 Conclusie

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. Op 5 juli 2022 is het meeste recente actualisatieplan vastgesteld. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan, zie ook 3.1.3. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

De omgevingsvisie en verordening benoemen geen voor het initiatief relevante beleidsaspecten. Met betrekking tot de woningbouwafspraken en klimaatadaptatie geldt het volgende;

3.2.4 Woningbouwafspraken

De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) dat "in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio."

De gemeenten in de regio Rivierenland werken al jarenlang samen op het gebied van wonen. De regio heeft een methodiek van kwalitatief programmeren ontwikkeld, die de instemming van de provincie heeft. Om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte inzichtelijk te krijgen hebben de gemeenten van de regio Rivierenland afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel

houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Alle projecten worden getoetst op vijf punten:

1. Plancapaciteit
2. Planstatus
3. Woonmilieu, prijs en woningtype
4. Ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving
5. Prioritering

1. Plancapaciteit

Het plan Herenland West is opgenomen in de regionale woningbouwmonitor met status: 4 plancapaciteit in voorbereiding.

2. Planstatus

Het plan Herenland West is opgenomen in de regionale woningbouwmonitor met status: zacht (rood). Dat betekent dat er geen bestemmingsplan en geen harde afspraken zijn. Het plan omvat schetsplannen zonder verdere status. Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt de status: juridisch hard (groen).

3. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het regionaal woningbehoefteonderzoek rivierenland 2019 wordt gekeken naar de vraagontwikkeling. Het gaat om de kwaliteit van het plan en niet alleen om de aantal te bouwen woningen.

Het voorliggende plan omvat verschillende woningtypen én in verschillende prijsklassen. Met specifiek aandacht voor het goedkope en betaalbare segment in huur en koop is er aandacht voor starters, eenpersoonshuishoudens en wonen met zorg of begeleiding. Voor senioren is er specifiek aandacht in het bouwen om langer zelfstandig thuis te wonen. Hierdoor is de score: kansrijk programma (groen). Dat betekent plannen in uitvoering of gewenst woningbouwprogramma zoals zorg geschikte woningen én bij grote projecten (meer dan 5 woningen): evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur.

4. Ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving

In de woningbouwmonitor worden plannen tegen het licht gehouden van het woonbeleid dat er lokaal en regionaal is vastgesteld. Belangrijke speerpunten uit dit woonbeleid zijn: betaalbaar en beschikbaarheid van woningen én specifiek aandacht voor senioren, starters en kwetsbare doelgroepen. De score is: gemiddeld (oranje). Dat betekent dat het plan passend is in het lokale en regionale woonbeleid, passend in ruimtelijk beleid, maar ook geen meerwaarde voor locatie en omgeving waarbij bedoeld wordt dat bij 'niets doen' het gewoon 'weiland' blijft. Er is hier geen sprake van een herstructurering of verbetering van de locatie.

5. Prioritering

Het plan sluit goed aan het de woningbehoefte en het woonbeleid. Hiermee valt in categorie 1: kansrijke plannen (groen). Daarin vallen plannen die goed aansluiten bij de actuele markt, waarvoor tenminste een bestuurlijk besluit is genomen en die gerealiseerd worden binnen vijf jaar.

3.2.5 Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert merkbaar en raakt alle facetten van onze leefomgeving. Wij streven ernaar om in 2050 in Gelderland goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vragen wij daarom om een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom ook belangrijk dat het waterschap betrokken wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plan voorziet in een watersysteem waarmee water geïntegreerd wordt in het nieuwe woningbouwplan. Dit zorgt voor de opvang van overtollig hemelwater en voor koelteplekken tijdens hitteperiodes. In paragraaf 4.8 wordt het watersysteem nader beschreven.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de wijze waarop wordt omgegaan met het veranderende klimaat beschreven in de Lokale Adaptieve Strategie (LAS). Deze uitgangspunten gelden voor de gehele gemeente. Een aantal daarvan heeft betrekking op de beoogde ontwikkeling;

- a. Per nieuwe woning wordt minimaal 75m² groen ontwikkeld conform uit te werken voorwaarden, eventueel in combinatie met waterbergende maatregelen of speelfuncties.
- b. Bestaande groenstructuren (indien van kwaliteit aangemerkt als bepalend groen) worden beschermd en ingepast bij nieuwbouwontwikkelingen.
- c. Fietsroutes en wandelpaden (hoofdroutes) worden bij ontwikkelingen voorzien en ontworpen met >30% beschaduwning in volgroeide toestand.
- d. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt regenwater van woningen wordt niet op het gemengde riool aangesloten, maar afgekoppeld. Op termijn wordt dit bij alle bestaande bouw ook toegepast.
- e. Bij nieuwbouw moet minimaal 20 mm van de neerslag op eigen terrein geborgen worden. De berging moet binnen 24 uur weer beschikbaar zijn.
- f. Grote daken (>200 m² en ongedeeld perceel) van nieuwe ontwikkelingen worden groen-blauw vormgegeven met ruimte voor energieopwekking. De netbeheerder wordt hierbij vroegtijdig betrokken.
- g. Bij pottenteelt in ons gebied sturen we op waterbuffers op eigen terrein. Bij voorkeur worden waterbuffers landschappelijk ingepast met ecologische meerwaarde om de teloorgang van biodiversiteit te compenseren.

In het plan is voldoende groen per woning beschikbaar. Ten aanzien van de gestapelde woningen geldt dat in beperkte mate hiervan kan worden afgeweken. Bij een dergelijk woningtype is namelijk sprake van een gezamenlijk dakvlak en dus een relatief kleine verharding per woning. In de regels van het bestemmingsplan zijn de structureel groene gebieden als Groen bestemd. In de regels is de verplichting opgenomen om water als gevolg van verharding in het plangebied te bergen.

Langs de hoofdroutes worden bomenrijen aangelegd om schaduwwerking te bevorderen.

3.2.6 Conclusie

Het bestemmingsplan is, mede door toepassing van de gemeentelijke uitgangspunten zoals benoemd in het LAS, passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland en past binnen de regionale woningbouwafspraken en uitgangspunten in het kader van klimaatadaptatie.

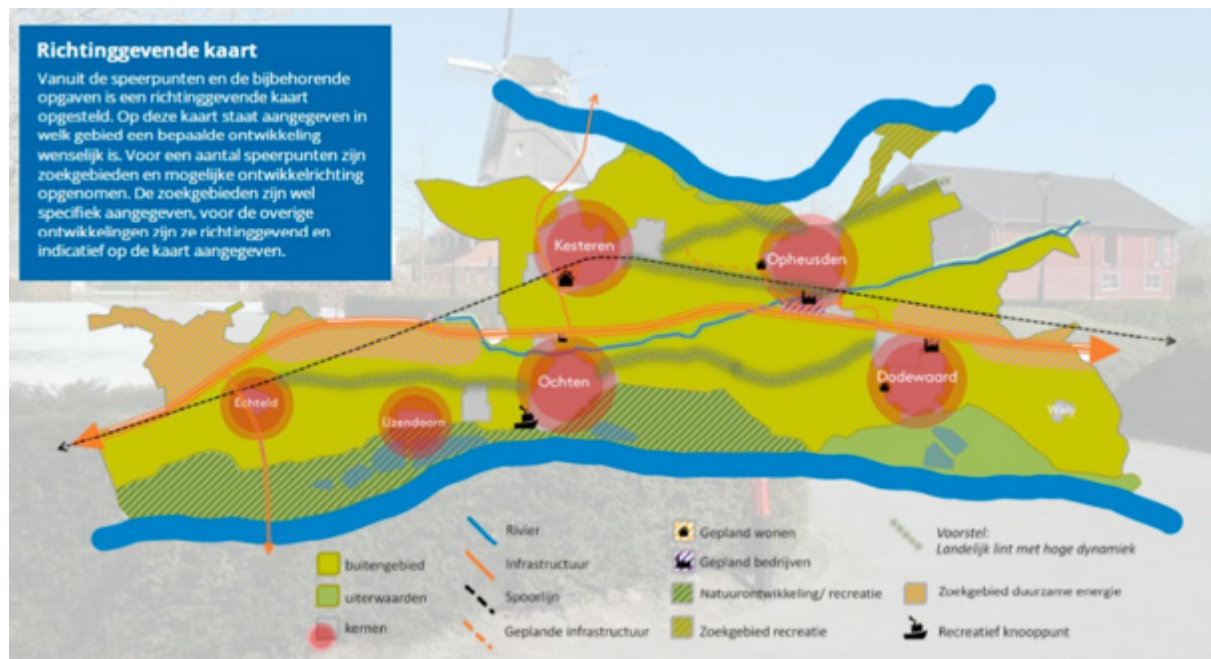
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Neder-Betuwe

De raad van de gemeente Neder-Betuwe heeft op 24 februari 2022 de 'Omgevingsvisie Neder-Betuwe' vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld met belangrijke waarden, die Neder-Betuwe kenmerken en wil behouden en versterken voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast schetst de Omgevingsvisie ook een beeld waar de gemeente de komende jaren aan wil werken. Er zit geen einddatum aan de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie wordt (indien nodig) om de 4 jaar geactualiseerd. Als daar aanleiding toe is kan de Omgevingsvisie ook tussentijds aangepast worden. De Omgevingsvisie bestaat uit tien speerpunten, een richtinggevende kaart en een waardenkaart.

De tien speerpunten zijn:

- Een omgeving waarin inwoners een leven lang gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken
- Een goed ondernemers- en vestigingsklimaat, diversiteit in werk voor onze inwoners en een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt
- Wonen voor iedereen
- Een goede bereikbaarheid voor gebruikers van het OV, de auto, de fiets en voor de wandelaar
- Doorontwikkelen en beleefbaar maken van onze identiteit
- Doorontwikkeling van de gemeente als centrum voor laanboomteelt en andere agrarische sectoren
- Opwekking en gebruik van energie op een duurzame manier
- Voorbereid zijn op de veranderingen in klimaat
- Een gezonde, groene en biodiverse omgeving.
- Behoud en ontwikkeling van sterke dorpen in een nieuwe en nauwe samenwerking met de gemeente



Abbeelding 3.1.: Richtinggevende kaart Omgevingsvisie Neder-Betuwe

Planspecifiek

Op de bovenstaande uitsnede van de richtgevende kaart van de Omgevingsvisie Neder-Betuwe is het plangebied aangeduid als 'gepland wonen'. De gemeente Neder-Betuwe bouwt voor de eigen woningbehoefte. Algemeen uitgangspunt daarbij is 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Het aantal inbreidingslocaties in de kern Opheusden biedt op korte termijn onvoldoende ruimte om in de benodigde woningaantallen te voorzien. Een uitbreiding van de kern is noodzakelijk en de uitbreidingswijk Herenland West voorziet hierin. De locatie wordt specifiek benoemd in de Omgevingsvisie als 'gepland wonen'. Bovendien past het plan binnen de waarden van Opheusden met betrekking tot woningbouw. Het initiatief past daarmee binnen de Omgevingsvisie Neder-Betuwe.

3.3.2 Programma Wonen 2020-2030: Wonen voor iedereen

Op 1 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe de woonvisie vastgesteld. In deze visie is het beleid met betrekking tot de woningmarkt, kansen, aanbod en behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt deze visie belangrijke handvatten voor de gemeente zelf, maar ook de partners met wie zij op het brede speelveld van het wonen samenwerkt.

Binnen het Regionale Woningmarktonderzoek en de Regionale Woonagenda worden de kaders van de nieuwbouwopgave met de regiogemeenten en Provincie Gelderland afgestemd. Hiermee wordt gezorgd dat de nieuwbouwproductie past binnen de regionale behoefte. In 2019 is er een Regionaal Woningbehoefte Onderzoek uitgevoerd, waarna in 2020 de Regionale Woonagenda met bouwprogramma 2020-2030 is vastgesteld.

Op 27 januari 2022 is het Programma Wonen 2020-2030: wonen voor iedereen, vastgesteld door de raad van de gemeente Neder-Betuwe. Dit is een verdiepend programma van de (concept) Omgevingsvisie Neder-Betuwe. In het Programma wonen is het beleid met betrekking tot de woningmarkt, het aanbod en de behoefte opgenomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt het Programma Wonen belangrijke handvatten voor de gemeente zelf, maar ook de partners met wie zij op het brede speelveld van het wonen samenwerkt. Het geeft een kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van zowel nieuwbouw als bestaande bouw en alle facetten die hiermee samenhangen. Dit borgt de gemeente door randvoorwaarden te stellen voor de realisatie van sociale huur en sociale koop.

Om wonen voor iedereen te realiseren ziet de gemeente de volgende aandachtspunten die gebaseerd zijn op onderzoek, bestaande beleidskaders en discussie met inwoners, professionals en de raad:

1. Betaalbaar voor iedereen

Midden 2021 staat de woningmarkt in heel Nederland onder spanning, ook in Neder-Betuwe. In de koopsector is dit bijvoorbeeld te zien aan de steeds hoger wordende prijzen van koopwoningen en een afname van het aantal beschikbare woningen. In de huursector is de spanning te zien aan de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Door het grote tekort aan woningen en de groei van huishoudens wordt het steeds moeilijker om aan een woning te komen. Vooral voor de lagere inkomens, starters en kwetsbare groepen is de situatie nijpend. Maar ook spoedzoekers en middeninkomens hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Dit geldt voor zowel de koop- als de huursector.

2. Beschikbaar voor iedereen

We zetten in op gevarieerde woningbouw in elke kern, zowel qua woningtype als prijsklasse. Dit doen we voor onze lokale inwoners en om aan de autonome inwonersgroei van de gemeente te voldoen. Uit onderzoek van de verhuisstromen blijkt dat we, ondanks gunstige ligging aan de A15, geen grote toestroom hebben vanuit de Randstad. De woningbouwprogrammering is afhankelijk van de bestaande woningen, de behoefte en nieuwbouwmogelijkheden per kern.

3. Vindbaar voor iedereen

Het vinden van een woning is op dit moment geen vanzelfsprekendheid. Het is fijn om te weten welk

actueel aanbod er is in de gemeente is. Ook is het handig om te weten bij wie u moet zijn of hoe u kunt reageren om een woning te huren of kopen. Elke verhuurder en verkoper mag zelf bepalen hoe zij dit doen. De gemeente aan de slag om dit voor inwoners beter inzichtelijk te maken.

4. Lagere inkomens

In de dorpen van Neder-Betuwe wordt al jaren gemixt gebouwd. Daarmee bedoelen we dat er verschillende woningtypen en prijsklassen gerealiseerd worden: van sociale huur tot luxe villa's. De keuze wat er gebouwd wordt moet aansluiten bij wat nodig is. De bevolking verandert en dat betekent ook dat het bouwprogramma moet veranderen: meer eenpersoonshuishoudens en zorg aan huis, waarbij het merendeel van deze inwoners een inkomen heeft waarmee ze alleen kans maken op een woning in de sociale huur of lage koop.

5. Starters

Het begrip starter wordt vaak gebruikt, maar wie is nou die starter? De groep starters wordt door iedereen op een andere manier gedefinieerd. Toch worden starters op de woningmarkt vaak wel gezien als 'jonge mensen'. Hierbij denkt men al snel aan de groep 25-35 jaar, vooral bij koopstarters. De groep tot 25 jaar wordt vaak niet meegenomen als starter op de woningmarkt. Je kan huurstarters en koopstarters onderscheiden. Huurstarters starten óf in de sociale huur óf in de particuliere huur. Voor koopstarters gaat het veelal om het bemachtigen van een sociale of goedkope koopwoning, waarbij ze zelf geen zelfstandige koopwoning achter laten. Het kan daarbij wel zijn dat deze koopstarter al een stukje wooncarrière in de (sociale) huur heeft doorlopen en daardoor een huurwoning achterlaat.

6. Senioren

Vanaf 65 jaar val je onder de noemer senior. Neder-Betuwe telt 2.500 inwoners van 65 tot 75 jaar (ruim 10% van de bevolking) en 1.650 inwoners van 75 jaar of ouder (bijna 7% van de bevolking). Onze gemeente is daarmee iets minder vergrijsd dan het landelijk gemiddelde. De komende jaren zal de vergrijzing in Neder- Betuwe verder toenemen. Dat betekent ook een toenemende zorgvraag en een toenemende vraag naar passend wonen. Het belangrijkste is dat 55-plussers, die nog geen senior zijn, zich ervan bewust moeten worden dat ze tijdig kiezen voor een passende woning. Nadenken over verhuizen of verbouwen als de zorgvraag er is, betekent dat er weinig keuze en/of tijd is voor het

vinden van een gewenste woning of verbouwen van de bestaande woning. Als er niet op tijd verhuisd is, moet de huidige woning via de WMO aangepast worden op de hulpvraag.

De gemeente wil het woonklimaat de komende jaren verder versterken en verbeteren zodat Neder-Betuwe een sterke gemeente met vitale kernen blijft. Dit wil de gemeente bereiken door actief woonbeleid te voeren op de volgende aandachtspunten:

1. Toevoegen van duurzaam aantrekkelijke woningen

Landelijk zijn er drie trends die van invloed zijn op de woningmarkt en het gewenste woningaanbod:

- Vergrijzing in combinatie met het langer zelfstandig thuis wonen.
- Diverse doelgroepen die zich gaan beroepen op de reguliere woningmarkt: statushouders, arbeidsmigranten, zorgvragers.
- Meer kleinere huishoudens bestaande uit 1 a 2 personen.

Net als de landelijke ontwikkeling zet ook in Neder-Betuwe de vergrijzing zich voort, maar zit rond 2035 op haar hoogtepunt. Daarnaast kent Neder-Betuwe, in tegenstelling tot andere regiogemeenten, zich door het hoge aandeel grote gezinnen en een langer stijgende demografische ontwikkeling. De ambitie is om tot een meer gevarieerde woningvoorraad te komen.

2. Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie

Het hanteren van een realistische woningbouwambitie is belangrijk om ervoor te waken dat het woningaanbod in kwaliteit en kwantiteit goed aansluit bij de woningbehoefte. Op basis van de

Regionale woonagenda en bouwprogramma 2020-2030 wordt uitgegaan van minimaal 950 en maximaal 1400 nieuwbouwwoningen voor gemeente Neder-Betuwe.

De ontwikkeling in het plangebied zorgt voor een groei van het woningaanbod en past binnen de jaarlijks gewenste productie.

3. Woningbouw in elke kern, volwaardige afronding van huidige plannen

Om de kernen vitaal te houden is het belangrijk dat elke kern de mogelijkheid behoudt om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen, als hier voldoende behoefte aan is. De woningbehoefte wordt regelmatig onderzocht en het woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld op hun bijdrage aan het invullen van de vraag.

Het is belangrijk dat de plannen die in de afgelopen jaren zijn voorbereid -en waarvan de behoefte is bewezen- nu ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De woningen in het plangebied passen qua locatie, kwaliteit en kwantiteit in het woningbouwprogramma. De regeling in dit bestemmingsplan maakt het bovendien mogelijk om, mits haalbaar in te spelen op actuele volkshuisvestelijke opgaven.

4. Verder verduurzamen van de woningvoorraad

De komende jaren wil de gemeente verder met het energiezuiniger en levensloopgeschikter maken van de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouw houden we vast aan de energieprestatienorm uit het Bouwbesluit.

5. Betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen

Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan passende woonruimte kunnen komen. Hierbij richt men op huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens. Circa 30% van de woningen in gemeente Neder-Betuwe is een sociale huurwoning. Om de opgave blijvend te kunnen invullen is bij nieuwbouw de realisatie van minimaal 30% sociale huur noodzakelijk.

Planspecifiek

Het plan geeft in kwantitatieve zin invulling aan de vraag naar woningen en de ontwikkeling van de kern Opheusden. Kwalitatief sluit het plan aan op realisatie van een gemengde woonwijk qua woningtypen en doelgroepen. Het plan geeft invulling aan op realisatie van woningen voor kwetsbare doelgroepen en levensloopbestendig bouwen. Hiermee sluit het plan op het Programma Wonen 2020-2030.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Neder-Betuwe.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

4.1.1.1 Regelgeving

De gemeenteraad heeft op 8 maart 2018 het Neder-Betuws Verkeer- en Vervoerplan (NBVVP) vastgesteld. Dit geeft de visie weer hoe de gemeente Neder-Betuwe nu en in de toekomst om gaat met vraagstukken op het gebied van verkeer en vervoer dan wel de mobiliteit. Het plan bestaat uit twee onderdelen:

- Beleidsrapportage met daarin de visie van de gemeente tot 2025. Belangrijk onderdeel hierin is ook het Uitvoeringsprogramma, waarin staat welke projecten de gemeente de komende jaren wil uitvoeren en voor welke projecten geld beschikbaar is.
- Achtergrondrapportage met daarin achtergrondinformatie bij de beleidsrapportage. In de achtergrondrapportage zijn de resultaten van de inventarisatie en (knelpunt)analyse opgenomen.

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben effect op de verkeersafwikkelingen en kunnen effect hebben op de leefbaarheid. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat er sprake is van een samenhang tussen de drie pijlers van het NBVVP (leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid). Deze samenhang is in het uitgangspunt 'Verkeer op de juiste plaats' tot uiting gebracht: een beperkt aantal doorgaande wegen zorgt voor de verwerking van het verkeer en in de overige gebieden staat de kwaliteit van de leefomgeving en verkeersveiligheid centraal.

4.1.1.2 Doorwerking bestemmingsplan

Met de beoogde ontwikkeling worden 111 woningen mogelijk gemaakt. Deze worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Viergeverstraat en de Hamsestraat en de in voorbereiding zijnde randweg. Het gaat bij de Viergeverstraat om een 30 km/uur zone. De Hamsestraat betreft een weg met een 50 km/uur zone.

Het effect op de verkeersaantrekkende werking en de verkeersafwikkeling op de doorgaande wegen (waaronder Nannenbergsstraat en Hamsestraat en in de toekomst ook de randweg rond Opheusden) is gelet op de kleinschaligheid van het plan klein. Met behulp van de rekentool "Parkeren en verkeersgeneratie van de CROW" is bepaald dat de verkeersgeneratie van het plan 880 voertuigen per etmaal bedraagt (8 per woning). Als invoergegevens zijn 111 woningen, voor de gemeente Neder-Betuwe in de 'rest bebouwde kom' gebruikt. De toename van het aantal is gering in verhouding tot de viertal mogelijkheden waarop de nieuwe wijk zal worden ontsloten. De Hamsestraat en in de toekomst ook vooral de nieuwe randweg van Opheusden zijn wegen die de verkeersgeneratie van een groot deel van Opheusden afwikkelen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat deze wegen over voldoende capaciteit beschikt om de toename als gevolg van het plan op te kunnen vangen. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar binnen het gemeentelijke 'Verkeer- en Vervoerplan'.

4.1.2 Parkeren

4.1.2.1 Regelgeving

In 2017 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Nota Parkeernormen Neder-Betuwe vastgesteld. Deze nota beoogt het vastleggen van de parkeernormen in de gemeente Neder-Betuwe en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. Aan de hand van de parkeernormen kan de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen berekend worden. Het parkeerbeleid heeft tot doel de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Neder-Betuwe te waarborgen. Voor dit doel is het van belang om in bestemmingsplannen parkeernormen vast te stellen.

4.1.2.2 Doorwerking bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' is voor het gehele plangebied van de gemeente Neder-Betuwe het aspect 'parkeren' ten aanzien van bouwen en gebruik geregeld.

De beoogde ontwikkeling voorziet in 111 woningen. Rekening houdend met de woningtypes en parkeernormen zijn voor het gehele plan 246 parkeerplaatsen nodig. In de volgende tabel is de berekening van het aantal parkeerplaatsen zichtbaar gemaakt.

<u>Parkeren:</u>			
	aantal	P-norm	nodig
sociale woningbouw	5	2,0	10
tussenwoningen	7	2,4	16,8
hoekwoningen	4	2,4	9,6
Sen. Won (huur)	4	2,0	8
2 [^] 1-kap woningen	18	2,6	46,8
vrijstaand	14	2,7	37,8
Appartementen soc.	21	1,8	37,8
App. Zuid klein (soc. koop)	10	1,5	15
Appartementen zuid	28	2,3	64,4
	111		246

Afbeelding 4.1.: Overzicht parkeerbehoefte.

De grondgebonden woningen zullen zoveel als mogelijk een parkeerplaats hebben op het eigen erf. In de verkaveling is sprake van de mogelijkheid voor de stalling van 165 plaatsen op het eigen erf. Voor het overige (81 plaatsen) zal ruimte worden gevonden voor parkeren in het openbaar gebied. Het plan voorziet in voldoende ruimte voor de inpassing van dit aantal.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/opphogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport, 'Diverse (water)bodemonderzoeken, dd 29 juli 2020 Verhoeven Milieutechniek B.V.' is in zijn geheel als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Vooralsnog bestaan er bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en toekomstige herontwikkeling in verband met de aangetroffen ernstige verontreinigingen voor asbest in grond en puin. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient een nader onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd ter plaatse van proefgat B11 en ter plaatse van de puindam en het rijpad. De nadere onderzoeken dienen te worden onderzocht middels proefsleuven om de ernstige verontreinigingen met asbest af te perken.

De aangetroffen asbestverontreiniging ter plaatse van boring B11 wordt gerelateerd aan de voormalige bebouwing met asbesthoudende materialen. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek wordt bepaald of en in welke mate sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de reeds aangetroffen asbestverontreiniging in de gootlijn (Tritium Advies B.V., kenmerk 1911/101/HL-01, d.d. 25 februari 2020). Tevens dient rekening te worden gehouden met het aangetroffen asbesthoudend materiaal op het maaiveld. Indien meer asbesthoudende (plaat)materialen op het maaiveld worden waargenomen, dienen deze conform de richtlijnen door een daartoe gecertificeerde onderaannemer te worden verwijderd middels handpicking.

Voor wat betreft de grond (NEN en OCB), grondwater en waterbodem is de (bodem)kwaliteit in wel in voldoende mate onderzocht. Indien toch grond van de locatie wordt afgevoerd en elders tijdelijk wordt opgeslagen en/of wordt toegepast, kan in overleg met het bevoegd worden bepaald of voorliggend onderzoek in combinatie met een aanvullend onderzoek naar PFAS afdoende is voor de acceptatie van de grond. Indien dit niet afdoende is, dient alsnog een keuring conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd, alvorens een verwerkingslocatie kan worden geselecteerd.

In verband met de uitbreiding van het plangebied zijn de nog niet eerder onderzochte plandelen onderzocht en is er aanvullend onderzoek gedaan naar eerder geconstateerde asbestverontreiniging. De rapportage (Diverse bodemonderzoeken, dd 2 juni 2023 Verhoeven Milieutechniek B.V) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Middels de voorliggende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (deels inclusief asbest) voor de 2 onderzochte deelgebieden binnen de projectlocatie 'Herenland West', gelegen tussen de Hamsestraat en de Nannenbergsstraat (deelgebied 1), en achter de Hamsestraat 75 (deelgebied 2) in voldoende mate vastgelegd.

Tevens is middels het aanvullende nader onderzoek de verontreiniging met koper en lood in de bovengrond bij een voormalige verfkast in een loods met betonvloer, op perceel C 5045 (Achter Hamsestraat 73, ten noorden van deelgebied 1) in voldoende mate onderzocht en verder afgeperkt.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt ons inziens geen belemmeringen tegen de voorgenomen herontwikkeling, rekening houdend met onderstaande aanbevelingen.

Geadviseerd wordt om na de sloop van de loods op perceel C4055 de plaatselijke spot met sterke verontreiniging met koper en lood in de bovengrond (circa 6 m³) te saneren middels volledige ontgraving. Conform de CROW zijn, op basis van de hoogst gemeten gehalten voor koper en kobalt tijdens voorgaand onderzoek, bij de graafwerkzaamheden in de grond hierbij geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing (basishygiëne).

Verder dient bij de herontwikkeling van het plangebied, buiten voorliggende onderzoekslocaties, rekening te worden gehouden met bekende verontreinigingen en/of saneringen welke recent in beeld zijn gebracht of uitgevoerd.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat rekening moet worden gehouden met de resultaten van voorliggende en voorgaande onderzoeken en zijn bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders altijd de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing en worden mogelijk aanvullende keuringen en onderzoeken verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

4.2.2 Conclusie

Er zijn vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidsgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde "dove" gevel heeft. Een "dove gevel" is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel dient voor nieuwbouw zodanig te zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

4.3.2 Wegverkeerslawaa

Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Tabel 4.2: overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt.

Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï plan Herenland te Opheusden, dd 14 juli 2023, Omgevingsdienst Rivierenland is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven.

Het wegverkeerslawaaï als gevolg van het weg en railverkeer op de (spoor)wegen is onderzocht. De conclusie luidt als volgt;

Het plan Herenland ligt binnen de wettelijke geluidzones van nog aan te leggen Randweg, de te verlengen Van Maanenstraat (die wordt aangesloten op de Randweg), de Parallelweg en de spoorlijnen Tiel - Elst en Betuweroute.

De akoestische effecten bij dit plan zijn onderzocht en getoetst aan de geluidwetgeving.

Nieuwe woningen

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door de Van Maanenstraat. Het betreft hier het nieuwe tracédeel c.q. de doortrekking naar de Randweg. Andere verkeersbronnen geven geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden.

De overschrijding door de Van Maanenstraat bedraagt 3 dB. Deze is aanwezig op de noordgevel van een achttal appartementen die gelegen zijn ten zuiden van de Van Maanenstraat.

De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Voor de acht appartementen kunnen daarom hogere geluidgrenswaarden worden vastgesteld. Dit als geluidreducerende maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig of niet gewenst zijn.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door de Van Maanenstraat kan worden weggenomen als de rijsnelheid geen 50 km/uur maar 30 km/uur wordt. Het wegdek dient dan wel (zoals gepland) te bestaan uit een stil steenmestiekasfalt.

Bestaande woningen

Bij bestaande woningen zijn geen relevante geluideffecten van het plan Herenland te verwachten.

Na het onderzoeken van mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting voor een deel van de nieuwe woningen aan de Van Maanenstraat te beperken en/of het vaststellen van een hoger waarde zal sprake zijn van een goed woon-, en leefklimaat.

4.3.5 Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt in beginsel dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door de Van Maanenstraat. Het betreft hier het nieuwe tracédeel c.q. de doortrekking naar de Randweg. Andere verkeersbronnen geven geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden.

De overschrijding door de Van Maanenstraat bedraagt 3 dB. Deze is aanwezig op de noordgevel van een achttal appartementen die gelegen zijn ten zuiden van de Van Maanenstraat. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Voor de acht appartementen kunnen daarom mogelijk hogere geluidgrenswaarden worden vastgesteld. Dit als geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig of niet gewenst zijn.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door de Van Maanenstraat kan worden weggenomen als de rijsnelheid geen 50 km/uur maar 30 km/uur wordt. Een 30km/uur inrichting ligt namelijk zeer in de rede en is daarbij als maatregel te betitelen. Het wegdek dient dan wel (zoals gepland) te bestaan uit een stil steenmestiekasfalt. Omdat wordt uitgegaan van een 30km/uur inrichting en bovendien een stil asfalttype wordt toegepast is het nemen van een besluit hogere waarden niet aan de orde.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Naast de omgevingstypen 'rustige woonomgeving' en 'gemengd gebied' kent de VNG-publicatie ook het type 'gebied met functiemenging'. Het begrip 'gebied met functiemenging' heeft geen betrekking op de typering van een gebied maar op de toelaatbaarheid van hinderveroorzakende functies, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.3: richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig. Hiertoe wordt ten aanzien van het geluidsaspect gebruik gemaakt van de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie. Tijdens het inwerking zijn van inrichtingen zullen deze worden getoetst aan het Activiteitenbesluit.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ten behoeve van de planvorming is door Omgevingsdienst Rivierenland een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De geluidsaspecten met betrekking tot de omliggende bedrijven zijn hierin onderzocht. Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De belangrijkste aspecten zijn hieronder beschreven. Voor het plangebied dient uitgegaan te worden van een “gemengd gebied” aangezien er sprake is van een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hierdoor moet worden uitgegaan van de rechter kolom in de afstandstabel.

In de nabijheid van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Het gaat om de volgende percelen:

- Huverba b.v. Hamsestraat 70; akkerbouw – groothandel (bedrijfs categorie 2)
- Gebr. Stam Hamsestraat 73; akkerbouw (bedrijfs categorie 2)
- H.J.M. van Santen V.O.F. Hamsestraat 81; akkerbouw (bedrijfs categorie 2)
- Van der Pol Hamsestraat 83; veehouderij (bedrijfs categorie 3.1).

De richtafstand ten opzichte van een gemengd gebied ten aanzien van het aspect Geluid betreft bij een bedrijfs categorie 2 en 3.1 in beide gevallen 10 meter. Alleen in het geval van het agrarisch bedrijf aan de Hamsestraat 83 liggen de geprojecteerde woningen binnen de richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand is namelijk 5 meter. Omdat niet aan deze richtafstand is voldaan zijn de bedrijfsactiviteiten onderzocht en is de geluidsbelasting op de nieuwe woningen bepaald. Hierbij zijn voor de volledigheid ook de overige drie bedrijven betrokken.

Onderzoek bedrijfsactiviteiten

Uit de rekenresultaten van de representatieve bedrijfssituatie blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie op een tweetal punten een hogere waarde wordt berekend dan de etmaalwaarde. De overschrijding op het meest westelijke woonblok bedraagt 1 dB (A). Uit de berekeningen volgt ook dat de maximale geluidsniveaus worden overschreden. Alle overschrijdingen worden veroorzaakt door transportmiddelen. Bij de bouwplannen zal rekening worden gehouden met deze situatie en zullen gevels waar de rekenpunten zijn gelegen waar een overschrijding is berekend als dove gevel worden uitgevoerd.

Spuithinder

Een deel van de gronden van de in de nabijheid van het bestemmingsplan gelegen bedrijven kan op basis van het geldende bestemmingsplan gebruikt worden voor de teelt van gewassen. Voor deze teelt is het toegestaan dat chemische gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het nodig dat een afweging moet worden gemaakt. Het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van woningen is ten aanzien van een goed woon-, en leefklimaat niet gewenst.

Ter plaatse van de in de nabijheid van het plangebied gelegen gronden worden echter geen chemische gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. De percelen hebben een beperkte omvang en zijn allen reeds gelegen in de nabijheid van bestaande woningen die het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet mogelijk maken. De delen van de agrarische gronden die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen zijn inmiddels niet meer voor teelt ingericht en als zodanig in gebruik en worden gebruikt als parkeerterrein, opslagterrein of zijn bebouwd met gebouwen. Het

gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zodanig dat dit een goed woon-, en leefklimaat in de weg staan is niet aan de orde en is in de toekomst ook niet te verwachten.

4.4.3 Conclusie

Door het toepassen van een dove gevel ter plaatse van de vastgestelde gevels waar sprake is van een overschrijding zal sprake zijn van een goed woon-, en leefklimaat en worden de belangen van omliggende bedrijven niet geschaad.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

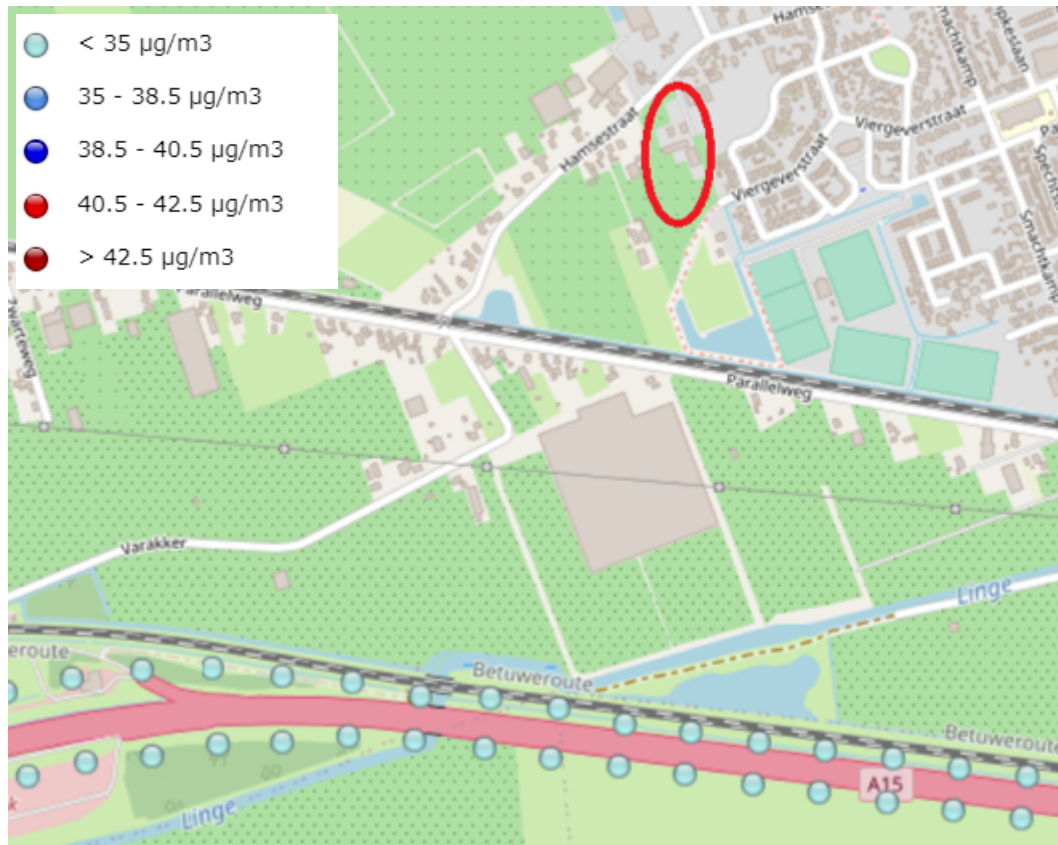
4.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van 45 woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (A15, N323 en/of N233) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald.

In afbeelding 4.2 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2020. Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 4.4.: NSL-monitoringstool

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Tabel 4.5; Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geurgebiedsvisie gemeente Neder-Betuwe

Op 15 september 2011 heeft de gemeenteraad de geurverordening en bijbehorende geurgebiedsvisie vastgesteld. Doelstelling van deze visie is het opstellen van een gemeentedekkend gebiedsgericht geurbeleid voor de gemeente Neder-Betuwe gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij, waarin een afweging is gemaakt tussen geurbelasting en geurbeleving. De gebiedsvisie brengt de geurknelpunten in beeld en geeft de mogelijkheid om maatwerk te leveren in de (nog te bepalen)

deelgebieden. Met geurknelpunten worden situaties bedoeld waarbij de geurcontouren van agrarische bedrijven rond een bouwblok over geurgevoelige objecten reiken als zijnde voor grondwaarde, of een situatie waarbij verschillende agrarische bedrijven gezamenlijk een niet acceptabel hinderpercentage leveren als zijnde achtergrondwaarde.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het plan ligt aan de rand op het grensgebied tussen de bebouwde kom van de kern Opheusden en het buitengebied. Ten aanzien van het aspect (agrarische) geurhinder is een onderzoek gedaan. Het rapport 'Geuronderzoek veehouderijen, Omgevingsdienst Rivierenland' is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Het plan levert belemmeringen op voor de veehouderij aan de Hamsestraat 83 in Opheusden.

Het woon- en leefklimaat is op de meeste woningen acceptabel. Op 3 woningen heerst echter volgens de geurverordening een onacceptabel woon- en leefklimaat. De geurbelasting die bepalend is voor de achtergrond is op deze woningen is rond de 5,0 OUE. Op deze woningen heerst een tamelijk slecht woon- en leefklimaat en wordt veroorzaakt door de voorgrondbelasting.

De gemeente Neder-Betuwe gaat in overleg met de bedrijven in de omgeving om te beoordelen op welke wijze de geconstateerde overschrijding door aanpassing van de bedrijfsvoering kan worden opgeheven.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ("Wvgs") ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, dient de minister maatregelen te nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden (200 meter). Buiten deze zone dient in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2018

Neder-Betuwe wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen en te werken. Dat stelt eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Externe veiligheidsrisico's zijn daar een onderdeel van. Externe veiligheid gaat over het beschermen van burgers tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. De risico's - veroorzaakt door het werken met - opslaan van of vervoer van gevaarlijke stoffen, zijn niet uit te sluiten. We kunnen ze wel beheersen door een adequate uitvoering van relevante taken en vooraf afspraken te maken hoe met de huidige en toekomstige risico's wordt omgegaan.

Doel van deze beleidsvisie externe veiligheid is het bieden van een toetsingskader dat duidelijk maakt hoe om te gaan met externe veiligheidsrisico's. De ambities in deze visie zijn naast de wettelijke regels met name van toepassing bij het vaststellen van omgevingsbesluiten en de vergunningverlening voor risicobedrijven. Ook zijn in deze visie ambities met betrekking tot de organisatie van de uitvoering van de wettelijke regels opgenomen. Door toepassing van deze ambities worden ad hoc besluiten voorkomen. De gemeente past de uitgangspunten en ambities in deze visie verder toe bij andere gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbij externe veiligheid een rol speelt.

De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie, waarbij:

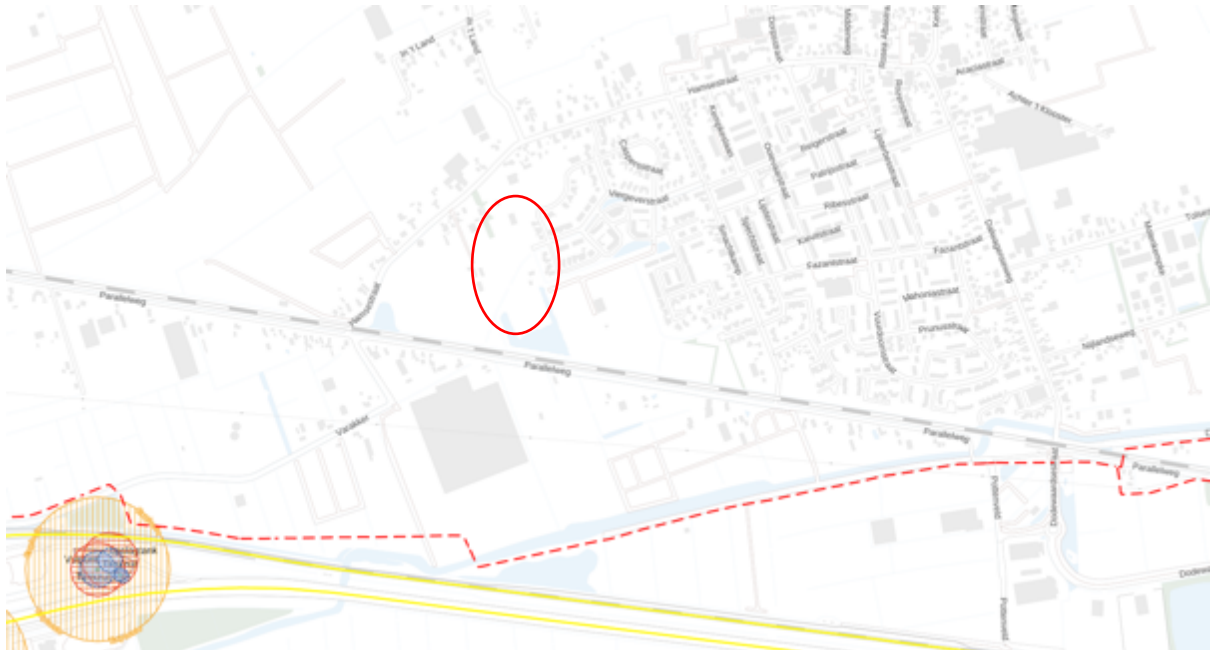
1. de externe veiligheidsrisico's goed in beeld zijn gebracht;
2. de gemeentelijke organisatie zich bewust is van de aanwezige risico's;
3. een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
4. beleidsuitvoering en handhaving zorgen voor de beheersbaarheid van bestaande en nieuwe EV risico's;
5. communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn bij een calamiteit.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen. In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Het gaat om:

- buisleiding (transportleidingen);
- hoogspanningsleiding;
- spoorlijn;

- traject A15 (Betuweroute);
- LPG - Shellstation Varakker en Esso Overbroek;



Afbeelding 4.6: uitsnede risicokaart Atlas voor de leefomgeving

Transport gevaarlijke stoffen over wegen en spoor

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de Regeling basisnet en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) het relevante toetsingskader.

Uit de gemeentelijke signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg A15 en Betuwespoorlijn. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, zoals blijkt uit onderstaande tabel. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (200 meter-zones).

AFSTANDEN PLAATSGEBONDEN RISICO EN GROEPSRISICO PER TRANSPORTROUTE

transportroute	afstanden obv Bevt		werkelijke	
	PR 10^{-6} /jr	GR invloed	afstand	
- autosnelweg A15	30 m	880 m	ca 650m	
- Betuwespoorlijn	30 m	4000 m	ca 690 m	

Tabel 4.7: Afstanden plaatsgebonden risico en groepsrisico per transportroute

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 14 augustus 2023 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, van de Betuwespoorlijn. Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een eenvoudige verantwoording volstaat:

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.
- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuwe woningen voldoen aan deze voorwaarden.

Buisleiding (transportleidingen)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op ongeveer 630 meter afstand van het plangebied ligt een buisleiding. Gezien deze grote afstand tot de buisleiding wordt geen toename van het groepsrisico verwacht. De buisleiding is hiermee niet relevant voor de externe veiligheid.

Hoogspanningsleiding;

In oktober 2005 heeft het toenmalige Ministerie van VROM advies vastgelegd met betrekking tot de aan te houden afstanden van gevoelige functies tot bovengrondse hoogspanningsverbindingen (> 150 kV) vanwege een mogelijke relatie tussen straling en leukemie bij kinderen. Zo wordt geadviseerd om geen nieuwe gevoelige functies te realiseren binnen de indicatieve zone. Gevoelige functies zijn functies waarin kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven zoals woningen, scholen en kinderopvangvoorzieningen. De aan te houden afstanden gelden voor nieuwe situaties. Per bovengrondse hoogspanningslijn is door het ministerie de breedte van de 'indicatieve zone' aangegeven.

Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart van het RIVM blijkt dat er op 550 meter afstand de hoogspanningsleiding Dodewaard – Tiel (150 kV) bevindt. Voor een leiding van een spanning van 150 kV wordt een indicatieve zone gehanteerd van 2 x 60 meter. Het plangebied valt ver buiten deze zone waardoor het de hoogspanningsleiding geen effect heeft op de externe veiligheid.

LPG - Shellstation Varakker en Esso Overbroek

Voor het LPG station Varakker als ook de Esso Overbroek met risicocontour van 10^{-6} geldt een aan te houden afstand van 110 meter. Gelet op de afstand (>1 km) tot het plangebied wordt aan de aan te houden afstand voldaan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A15. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en -Verordening Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzoek dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het beleid voor de rioleringszorg in Neder-Betuwe voor komende jaren (2019 tot en met 2023) wordt omschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). In het GRP maakt de gemeente inzichtelijk op welke wijze zij binnen deze planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost én op welke wijze deze kosten gedekt worden. In het plan worden ook de kaders en uitgangspunten geschetst om een goed rioolbeheer te realiseren. Deze kaders en uitgangspunten komen voort uit wetten, het bestaand (gemeentelijk) beleid en ervaringen uit de voorgaande GRP's. Daarbij is tevens aangegeven wat de gemeente doet en wat van bewoners mag worden verwacht op het gebied van riool, hemel- en grondwater.

Waterplan 2019-2023 (GRP)

Water speelt een belangrijke rol in onze leefomgeving. Om veilig te kunnen wonen, werken en recreëren is een goed functionerend watersysteem noodzakelijk. Waterschappen en gemeenten werken veel samen op het gebied van waterbeheer. Water en ruimtelijke ordening hebben immers veel raakvlakken. Het waterbeleid is verankerd in het GRP en een product van de samenwerking tussen Waterschap Rivierenland en de gemeente Neder-Betuwe.

Het waterbeleid van de gemeente Neder-Betuwe geeft streefbeelden voor het oppervlaktewater in de gemeente. Die kunnen dienen bij de vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij zijn de doelstellingen:

- Een veerkrachtig, robuust en duurzaam watersysteem.
- Een optimaal functionerende waterketen.
- Een effectieve en efficiënte waterorganisatie.

Vanuit het waterplan hebben beide organisaties de zorg voor waterkwantiteit (het voorkomen van overstroming, het tegengaan van watertekorten) en waterkwaliteit (schoon water en het verminderen van 'overstort' uit de riolering). De nadruk van het waterbeleid in de komende periode ligt op de stedelijke wateropgave. Dat kan door middel van het aanleggen van extra waterbergingen. Daarbij wordt de combinatie met ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente gezocht. Daarnaast worden waterkwaliteitsmaatregelen getroffen in watergangen achter overstortlocaties.

4.8.2 Doorwerking plangebied

Voor het aspect 'waterhuishouding' is een waterhuishoudingsplan opgesteld het rapport (Waterhuishoudingsplan Herenlanden West, dd 13-09-2023, RoyalHaskoningDHV)) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

In dit waterhuishoudkundig rapport zijn enkele keuzes gemaakt en adviezen gegeven voor de ontwikkeling van Herenland-West. Het plangebied moet worden opgehoogd om voldoende ontwateringsdiepte te creëren, waarbij de weghoogte aansluit op de Viergeverstraat (6,9 mNAP). De vloerpeilen van de woningen komen hierbij op minimaal 7,15 of 7,25 mNAP. Hemelwater wordt bovengronds aangeboden aan de perceelgrens, vanwaar het via goten in de weg naar de watergangen stroomt. Deze watergangen zijn onderling verbonden en sluiten aan op de A-watergang door het plangebied, welke deels verlegd wordt.

Voor de toename aan verharding en demping van watergangen is er 3300 m² aan watercompensatie benodigd. Binnen het plangebied zelf wordt voorzien, met enkele aandachtspunten m.b.t. de beschikbare ruimte en profilering, in 2300 m² aan watercompensatie. Binnen het bestemmingsplan van de randweg is ook een deel (2500 m²) van de overcapaciteit aan watercompensatie voorzien voor Herenland-West. Hiermee is er voldoende waterberging beschikbaar voor Herenland-West.

Het nieuwe watersysteem van Herenland-West zorgt voor de berging en afvoer van hemelwater. Door het behouden en vergroten van de greppels aan de westzijde van het plangebied worden grondwatereffecten voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Aan de oostzijde wordt wel een greppel gedempt, maar het omliggende maaiveld ligt hier hoog en er wordt deels een nieuwe watergang gegraven, waardoor hier zeer waarschijnlijk geen grondwatereffecten zullen optreden naar de omgeving.

In Herenland-West wordt hemelwater bovengronds afgevoerd via goten in de weg. In een volgende fase van de planvorming moet de toetsing plaatsvinden op geen water in woningen bij een bui van 100 mm in 1 uur. De vuilwaterafvoer wordt gesplitst in drie takken; het noordelijke deel sluit aan op de Hamsestraat en het centrale deel op de bestaande wijk Herenland. Voor het gedeelte ten zuiden van de nieuwe randweg moet nog worden gekozen waar de vuilwaterafvoer op aan gaat sluiten.

Enkele aandachtspunten bij het stedenbouwkundig plan voor Herenland-West zijn:

- *De profilering van de watergangen is nog niet in detail uitgewerkt. Voor enkele profielen is er op basis van de huidige stedenbouwkundige tekening niet genoeg ruimte voor het minimaal benodigde profiel en de eventueel extra benodigde ruimte voor beheer- en onderhoud. In de verdere uitwerking moet deze ruimte gevonden worden (deze ruimte lijkt wel aanwezig door wat te schuiven met de woningblokken).*
- *Er moeten afspraken worden gemaakt over het beheer- en onderhoud van de watergangen. Een aandachtspunt hierbij zijn de watergangen aan de westzijde van het plangebied, aangezien deze grenzen aan particuliere percelen.*
- *Het plan voor Herenland-West grenst aan de ontwikkeling van de randweg en binnen de ontwikkeling van de randweg is ook berging opgenomen ten behoeve van Herenland-West. In de verdere planvorming en uitvoering is het op elkaar afstemmen van de plannen van belang.*

- *Er vinden, met de ontwikkeling van Herenland-West en de randweg, veel ingrepen plaats in het watersysteem. Ook speelt er nog een stedelijke wateropgave vanuit Opheusden. Daarom wordt aanbevolen om een integrale toets uit te voeren naar het functioneren van het gehele watersysteem, zodat mogelijke knelpunten tijdig in beeld komen en oplossingen meegenomen kunnen worden in de verdere planvorming van het gebied.*

4.8.3 Conclusie

Rekening houdend met de aandachtspunten is het aspect Water geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

4.9.1.1 Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of

- de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Neder-Betuwe is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.9.1.2 Gebiedsbescherming

Natura2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage (quickscan Wet natuurbescherming Herenland-West Opheusden, dd april 2021, Viridis) is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De conclusie luidt als volgt;

De voorgenomen werkzaamheden hebben mogelijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Een stikstofberekening dient te worden uitgevoerd. Met inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, zijn negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde soorten niet uitgesloten. Er is aanleiding tot vervolgonderzoek

Het vervolgonderzoek is in volle gang en is voor een belangrijk deel afgerond. Van de actuele stand van zaken is per 20 juli 2023 door Econsultancy een memo (tussentijdse resultaten aanvullend ecologisch onderzoek) opgesteld. Dit memo vat het volgende samen;

Ten aanzien van steenuil, huismus, marterachtigen en grote modderkruiper zijn negatieve effecten uitgesloten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie. Voor vleermuizen en grote vos is het onderzoek nog niet afgerond maar zijn er tot nu toe geen beschermde functies aangetroffen op de onderzoekslocatie. Het onderzoek naar roofvogels is protocollair gezien afgerond. Echter, aangezien er nog overige veldbezoeken zullen plaatsvinden zal er gedurende deze rondes ook nog op roofvogels worden gelet. Tot nu toe zijn er geen nestlocaties van roofvogels aangetroffen.

De poelkikker is aangetroffen in diverse sloten/watergangen op de onderzoekslocatie. De poelkikker is Europees beschermd via de Habitatrichtlijn, in de Wet natuurbescherming ondergebracht in artikel 3.5. Dit betekent dat deze soort beschermd is tegen opzettelijk doden, vangen en verstoren en het beschadigen of vernielen van voortplantings- en rustplaatsen. Als gevolg van de voorgenomen plannen kunnen dieren verwond of gedood worden en kunnen voortplantings- en rustplaatsen van de poelkikker verstoord dan wel beschadigd worden. Het doden van individuen van de poelkikker en het beschadigen van voortplantings- en rustplaatsen dient te worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen. Deze maatregelen dienen vastgelegd te worden in een ecologisch activiteitenplan en aan de provincie Gelderland voorgelegd te worden middels een ontheffingsaanvraag.

Stikstofdepositie

In navolging van de quickscan is een stikstofberekening uitgevoerd.

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor het project is een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening (Onderzoek stikstofdepositie, dd 18 september 2023, SAB Adviseurs) is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

4.9.3 Conclusie

Het onderzoek naar natuurwaarden zal worden afgerond en de regels met betrekking tot de omgang met soorten zal worden nageleefd bij de planuitvoering.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetwijziging is de Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. Met de Erfgoedwet is sprake van een betere integratie met verschillende soorten erfgoed. Daarnaast zijn de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker geworden.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in 2021 in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

4.10.2.1 Archeologie

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' is voor het gehele plangebied van de gemeente Neder-Betuwe de archeologische verwachtingswaarde geregeld. Voor het plangebied gelden verschillende verwachtingswaarden. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling en daarmee ingrepen in de bodem.

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' is van kracht voor het plangebied. In Afbeelding 4.4 is een uitsnede uit de kaart voor 'Archeologische Monumentenzorg' opgenomen. Hieruit valt op te maken dat voor een deel van het plangebied een lage archeologische trefkans (groen) wordt verwacht. Voor een deel van het plangebied is tevens van een bekende archeologische waarde/vindplaats. De gele stip die in het plangebied ligt geeft een behoudenswaardig cultuurhistorisch object weer.



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart 'Archeologische monumentenzorg' (Gemeente Neder-Betuwe, 2016)

In het Parapluplan Archeologie is ervoor gekozen om voor de gronden met een lage archeologische trefkans geen archeologische dubbelbestemming(en) meer op te nemen. Voor de volledigheid is voor het plangebied een archeologisch boor en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De rapportage (boor- en proefsleuvenonderzoek dd 15 mei 2023 VESTIGIA) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Op basis van de uitkomsten van het inventariserende veldonderzoek in de vorm van proefsleuven en boringen concludeert Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie voor het plangebied dat er geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is en geen aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen in het kader van het gemeentelijk archeologisch monumentenzorgbeleid. Het onderhavige plangebied kan naar oordeel van Vestigia worden vrijgegeven voor de voorgenomen nieuwbouw. Het is aan het bevoegd gezag, in deze de gemeente Neder-Betuwe, of dit advies wordt overgenomen, of dat aanvullend onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de gemeente Neder-Betuwe en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst).

Het onderzoek heeft de in het parapluplan gekozen weg om geen onderzoek meer te verlangen bevestigd. De gronden worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen beschermde gebouwe (rijks- of gemeentelijke) monumenten aanwezig, zie afbeelding 4.5.



Afbeelding 4.9: Uitsnede provinciale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie'

4.10.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen die in onderhavig bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

4.12 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Neder-Betuwe diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven.

Uit het rapport 'Vooronderzoek Gemeente Neder-Betuwe' (AVG Explosieven Opsporing Nederland, Rapport 1662057-VO-02, 28 maart 2017) blijkt dat de gehele gemeente Neder-Betuwe verdacht is op het voorkomen van artillerie-, mortier- en raketbeschietingen, waaronder dus ook het voorliggende plangebied.

Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem, in het kader van de arbowetgeving, hiermee rekening te houden.

4.12.1 Planspecifiek

Omdat de locatie op basis van het Vooronderzoek Gemeente Neder-Betuwe (AVG Explosieven Opsporing Nederland, Rapport 1662057-VO-02, 28 maart 2017) verdacht is op het voorkomen van niet gesprongen explosieven, wordt voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning een detectierapport conform de WSCS-OCE uitgevoerd. Op basis van deze rapportage kan degene die werkzaamheden in de bodem, hiermee rekening houden in het kader van de arbowetgeving.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de standaardregels van de gemeente Neder-Betuwe. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

In de bestemmingsregels zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Deze zijn als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de verschillende bestemmingen.

Agrarisch

Voor het westelijk deel van het plangebied is de bestemming Agrarisch opgenomen. Dit betreft de aangrenzende gronden westelijk van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsvlak is gemeten 50 meter uit het nieuwe woongebied. De vigerende agrarische gebruiks-, en bouwmogelijkheden zijn gerespecteerd maar een verbod voor het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen is aan de regels toegevoegd.

Groen

De gronden binnen deze bestemming betreffen het openbaar terrein binnen het plangebied dat bedoeld is voor de aanleg van groen en water. De bouw van gebouwen en bouwwerken zijn uitgesloten met uitzonder van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor openbaar nut zoals verkeersgeleiding en wegverlichting.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming betreffen het openbaar terrein binnen het plangebied dat bedoeld is voor de aanleg van wegen, infrastructuur en water(voorzieningen). De bouw van gebouwen en bouwwerken zijn uitgesloten met uitzonder van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor openbaar nut zoals verkeersgeleiding en wegverlichting.

Wonen

De bouwpercelen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen" als gedefinieerd in artikel 1 en bedoeld in artikel 6. Er zijn maximaal 111 woningen toegestaan. Het woningtype dat is toegestaan is vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd en gestapeld en zijn aan een bouwvlak verbonden. Ten minste 30% van het aantal woningen dient te liggen in de sociale huursector. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is bepaald op 7 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter voor de grondgebonden types. Voor de gestapelde woningen is dat nader bepaald. Dit is aangeduid op de verbeelding. Bijbehorende bouwwerken zijn ook elders toegestaan maar hebben een lager bouwhoogte, goothoogte 3 meter en bouwhoogte 5 meter. Dit is geregeld in de algemene bouwregels.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen, zwembaden en ten aanzien van de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn regels voor (niet-publieksgerichte) aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Er zijn onder meer algemene afwijkingsregels opgenomen voor evenementen, publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, bed & breakfastaccommodaties, parkeren en jongerenontmoetingsplaatsen.

Overige regels

In artikel 11 de verplichting opgenomen dat voldaan wordt aan het actuele parkeerbeleid van de gemeente.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

De gemeente heeft de gronden in eigendom. De kosten voor realisatie van het openbaar gebied, het bouwrijp maken van de kavels en de procedurele kosten zullen worden opgenomen in de exploitatie en worden opgenomen in de verkoopprijs van de kavels. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

Op 1 mei 2023 heeft de provincie Gelderland een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Hierin werd meer aandacht gevraagd om de wijze waarop voorzien wordt in klimaatadaptatie te beschrijven in de toelichting. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De aanpassingen aan de toelichting die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

7.2 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat voor belanghebbenden direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Diverse bodemonderzoeken
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek weg-, en railverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 6: Geuronderzoek veehouderijen
- Bijlage 7: Waterhuishoudingsplan Herenland-West
- Bijlage 8: Quicksan Wet natuurbescherming
- Bijlage 9: Memo tussentijdse resultaten aanvullend ecologisch onderzoek
- Bijlage 10: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 11: Archeologisch boor-, en proefsleuvenonderzoek